



Мониторинг жилищного строительства и предложения на первичном рынке жилья Московской области (до 30 км от МКАД), февраль 2014 года

В феврале 2014 года объем предложения на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) составил 975 корпусов (+1%), такое увеличение свидетельствует о появлении новых проектов на рынке.

Сейчас на рынке ближнего Подмосковья (удаленность до 30 км от МКАД) экспонируется порядка 295 проектов, а общая площадь квартир в реализации составила 4,35 млн. кв.м. (+1,2%), а количество квартир – 76,5 тыс. шт. (+0,7%). Такое изменение объемов связано с увеличением количества квартир за счет выхода новых корпусов на рынок, при этом покупательская активность по сравнению с январем не снизилась, а наоборот увеличилась. Во многом это объясняется тем, что застройщики ввели предпраздничные февральские дисконтные программы, а также тем, что увеличилось среднее количество инвестиционных покупок из-за колебаний курсов валют.

Несмотря на некоторую макроэкономическую нестабильность, новые проекты в феврале 2014 года все же выходили. Всего в феврале на рынок вышло 63 корпуса, среди которых 52% - монолит-кирпич, 25% - панель, 23% - монолит. В сегменте комфорт-класса среди вышедших объектов следует отметить новый проект ЖК «Красногорск Парк», ЖК «Брусчатый поселок», кроме того вышел большой объем квартир в ЖК «Павловский квартал». В сегменте эконом класса в продаже появился ЖК «Новое Медведково», ЖК «Ольгино Парк», а также новые корпуса в мкр. Южный (Домодедово). В сегменте бизнес-класса в продажу вышел ЖК «Декарт», и ЖК «Олимпийская Деревня Новогорск. Курорт».

В феврале 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области на расстоянии до 30 км от МКАД была отмечена незначительная ценовая динамика. Средневзвешенная цена предложения составила 76,8 тыс. рублей за квадратный метр (+0,7%).

Что касается удаленности от МКАД, то на участке 0-5 км от МКАД, где сконцентрирован основной объем предложения, наблюдалась положительная динамика средней цены: 93,1 тыс. руб./кв.м. (+1,5%). Так же положительная динамика была зафиксирована на удаленности 20-30 км от МКАД, средняя цена на этом участке составила 55,6 тыс. руб./кв.м. (+0,4%) за счет увеличения строительной готовности объектов.

Однако на удаленности 5-10 км и 10-20 км наблюдалась незначительная отрицательная динамика. Средняя цена снизилась до уровня 73,6 тыс. руб./кв.м. (-0,4%) и 66,1 руб./кв.м. (-0,9%) соответственно. Связано это, в первую очередь, с выходом на рынок объектов с более низкой ценой.

Среди сегментов жилья, в феврале отрицательная динамика была отмечена в новостройках эконом-класса, средневзвешенная цена снизилась до 69,6 тыс. руб./

кв.м. (-1,2%), а вот в новостройках бизнес-класса, напротив, цена увеличилась до 119,8 тыс. руб./кв.м. (+0,6%). В новостройках комфорт-класса цена не изменилась и составила 74,1 тыс. руб./ кв.м. (0%).

В новостройках, возводимых по монолитной технологии в феврале зафиксировано увеличение средневзвешенной цены до 80,0 тыс. руб./ кв.м. (+0,3%), в монолитно-кирпичных домах цена увеличилась до 76,6 тыс. руб./кв.м. (+1,1%). При этом снижение наблюдалось только в панельных домах до 69,0 тыс. руб./ кв.м. (-3,3%).

Таким образом, в феврале 2014 года на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) общая цена предложения изменилась незначительно. Объем предложения так же продемонстрировал увеличение, связано это выходом новых проектов на рынок. Покупательская активность остается по-прежнему на высоком уровне, во многом это объясняется введением застройщиками февральских дисконтных программ, а так же текущими макроэкономическими изменениями и колебаниями курсов валют. Начало реализации некоторых новых проектов перенесено на весну 2014 года. Объем предложения в целом по рынку будет увеличиваться из-за находящихся в стадии проектирования крупных объектов, на которые уже выдаются разрешения на строительство. Ценовая ситуация останется на прежнем уровне, в том случае, если не произойдет значительных изменений макроэкономических показателей.

Отдел аналитики МИЭЛЬ-Новостройки

Москва, ул. Николаямская, дом 40, строение 1
тел.: (495) 777-33-33